

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 `ERWEITERUNG BAUGEBIET SCHÜTZENSTRASSE´ IN SCHAINBACH

- Fassung vom 08. September 2020 -

D. TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden:

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 `ERWEITERUNG BAUGEBIET SCHÜTZENSTRASSE´ IN SCHAINBACH als Satzung

Bestandteile:

- A = Planzeichnung, M = 1/1.000
- B = Festsetzung durch Planzeichen
- C = Hinweise durch Planzeichen
- D = Textliche Festsetzung
- E = Hinweise durch Text
- F = Verfahrensvermerke
- G = Begründung

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 `Erweiterung Baugebiet Schützenstraße´, gilt die vom Beratenden Ingenieur Dipl.-Ing.(FH) Martin Käser, Buch, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 1. Oktober 2019 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bilden.

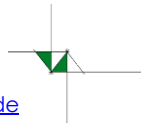
2 Art der baulichen Nutzung

Das mit `WA´ bezeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschoße

Zulässig sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse `II/I+D´



3.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,30

3.3 Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl GFZ = 0,45

3.4 Wohneinheiten

zulässig sind:

max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

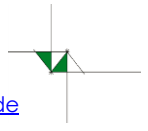
4 Bauweise

- 4.1 Es ist ein Einzelhaus gemäß Planzeichnung zulässig.
- 4.2 Im Baugebiet gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- 4.4 Es gilt die Abstandsregelung gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer

- 5.1.1 Bei Bauweise I + D – sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First, Dachneigung 36° bis 46°
 - versetzte Pultdächer, Dachneigung 16° bis 30°
- 5.1.2 Bei Bauweise II sind zulässig:
 - gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First
 - Dachneigung von 16° bis 30°
- 5.1.3 Bei untergeordneten Anbauten, wie Erker, Terrassenüberdachungen und dgl. sind Flachdächer zulässig
- 5.1.4 Dachauf- und einbauten
 - Für die Errichtung von Dachgauben gilt die 'Dachgaubensatzung' der Gemeinde Ehekirchen
- 5.1.5 Für die Dachdeckung sind naturrote bis rotbraune, sowie anthrazitfarbene kleinformatige Dachsteine zulässig.
- 5.1.6 Dachüberstände
 - giebel- und traufseitig max. 70 cm
- 5.1.7 Der Hauptgebäudefirst muss über die Gebäudelängsseite verlaufen.



5.1.8 Bei Garagen
zulässig sind:

- gleichgeneigte Satteldächer mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude
- Pultdächer
- Flachdächer

5.2 Außenwände

5.2.1 Außenwände sind als verputzte, hell gestrichene oder holzverschalzte Mauerflächen bzw. Holzwände auszuführen.

Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Schwarzer Holzanstrich ist unzulässig. Ebenso sind in der Fassade von Holzhäusern keine Rundbohlen oder fingerartig durchgreifende Überblattungen zugelassen.

5.3 Fotovoltaikanlagen

5.3.1 Aufgeständerte Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6 Höhen der Gebäude

6.1 Wandhöhe

6.1.1 bei Bauweise I und I + D (SD, vers. PD, PD)

Maximale Wandhöhe = 4,20 m

Bezugshöhe ist die Geländeoberkante an der höchstliegenden Stelle der Erschließungsstraße (‘Schützenstraße’). Der oberste Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der OK Dachhaut.

6.1.2 bei Bauweise II (SD, PD)

Maximale Wandhöhe = 6,20 m

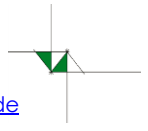
Bezugshöhe wie unter 6.1.1

6.1.3 Baubeartragungen ist ein Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages beizufügen, aus dem ursprünglicher und geplanter Geländeverlauf hervorgehen.

7 Garagen und Nebengebäude

7.1 Garagenvorplätze

Garagen müssen mit ihren zur Erschließungsstraße (‘Schützenstraße’) gerichteten Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.



8 Einfriedungen

- 8.1 Als Einfriedungen entlang der Erschießungsstraßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune mit senkrechten Stäben und einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
- 8.2 Entlang der rückwärtigen Grenzen sind neben Einfriedungen nach Pkt. 8.1 Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.
- 8.3 Nicht an der Straßenseite anliegende Zäune sind nur ohne durchgehende Sockel mit einem Mindestabstand von 10 cm - 15 cm zwischen Zaununterkante und Oberkante Erdboden zulässig.

9 Stellplätze

- 9.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze (Garagen werden mitgezählt, Garagenvorplätze nicht) zu errichten.
- 9.2 Zur Befestigung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (z. B. wassergebundene Decken, Rasensteine, Schotterterrassen, Pflastersteine aus Einkornbeton u. ä.).

10 Grünordnung

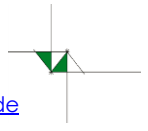
10.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen.

Am Ostrand der Parzellen ist ein landschaftsgerecht begrünter Ortsrand auszubilden. Hierfür sind heimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Pflanzenliste 2 mit einem Pflanzabstand von max. 1,5 m x 1,5 m auf mindestens 70 % der jeweiligen Randlänge zu pflanzen. Bäume gemäß Pflanzenliste 1 sind in die Pflanzungen im planlich dargestellten Umfang einzustreuen. Die danach gepflanzten Bäume werden auf das obige flächenbezogene Pflanzgebot angerechnet. Nadelgehölze werden auf die Pflanzgebote nicht angerechnet.

11 Pflanzmaßnahmen

- Bepflanzung
Innerhalb des Baugebietes und am Ortsrand ist nur gebietseigenes (autochthones) Pflanzgut gemäß § 40 BNatSchG aus dem Herkunftsgebiet (6.1 Voralpenland) zu verwenden.
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten durchzuführen. Die untenstehenden Pflanzqualitäten dürfen nicht unterschritten werden.
Bei Gehölzpflanzungen sind die für Grenzabstände geltenden gesetzlichen Regelungen zu beachten.



Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie die zugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und erhalten werden; abgängige Pflanzen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

PFLANZENLISTE 1

BÄUME FÜR PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzt; mit Ballen, Stammumfang 12 -14 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn (in Art und Sorte)
Acer platanoides `Globosum`	Kugelahorn – nicht am Ortsrand
Aesculus carnea u. hippocastanum	Kastanie – nicht am Ortsrand
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Weißbuche, Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (In Art und Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss)	als Hochstamm (ausnahmsweise als Halbstamm zulässig)

PFLANZENLISTE 2

Sträucher für private Grünflächen (Artenauswahl)

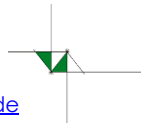
Sträucher: 5 bis 7 Triebe, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm;

Heister 2xv 125-150 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum (nicht am Spielplatz)
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche (nicht am Spielplatz)
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn (nicht am Spielplatz)
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (nicht am Spielplatz)

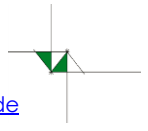
12 Wasserwirtschaft

- 12.1 Tag- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
- 12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, auf den Grundstücken breitflächig zu versickern.
- 12.3 Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 12.4 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit wie möglich zu vermeiden.



E. Hinweise durch Text

1. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen, sowie durch den Verkehrsbetrieb der westlich vorbeiführenden `Schützenstraße` können zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, sowie Staubemissionen auftreten.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).
3. Schicht- und Grundwasseraustritte sind nicht auszuschließen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Entwässerungsanlage und an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
4. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
5. Vor Bauausführung ist durch eine Bodenuntersuchung die Arsenkonzentration nachzuweisen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorzulegen.
6. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen (z. B. auf den Dächern) sind zulässig, - jedoch keine aufgeständerten Anlagen.
7. Die Verwendung regenerativer Energien bzw. ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und der Einsatz besonders effizienter Energieerzeugnis – und –verbrauchstechnologien sind erwünscht.
„Die Errichtung und der Betrieb von Luftwärmepumpen sind immer wieder Anlass zu Lärmbeschwerden. Hierzu wird u. a. auf die Publikation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwiesen.
(Link:http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeur-sche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)“
8. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalpflegerische Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
9. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche mind. 1 bar Gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.
10. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind zu dulden.



F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat am 01. Oktober 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Baugebiet Schützenstraße“ in Schainbach im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht gem. §2 Abs. 1 BauGB.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

2. Der Gemeinderat hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom _____ bis _____ gem. 13 b i. V. m. §3 Abs. 2 BauGB.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht gem. §2 Abs. 2 BauGB.

Ehekirchen,

Siegel

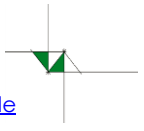
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt gem. §4 Abs. 2 BauGB. Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



5. Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Baugebiet Schützenstraße“, Schainbach, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Baugebiet Schützenstraße“ Schainbach, wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. §10 Abs. 3 BauGB am

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und § 44 Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Ehekirchen,

Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister